

DEPARTEMENT DU CANTAL

SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ

DECISION DE LA PRÉSIDENTE n°2023-642
PRISE PAR DELEGATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OBJET :
Extension d'Uniplanèze
Convention précaire d'occupation

La Présidente de Saint-Flour Communauté,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les délibérations du conseil communautaire n°2020-136 en date du 30 Juillet 2020 et n°2020-273 en date du 13 octobre 2020 portant délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant à la Présidente ;

Considérant l'extension de la société Uniplanèze sur le Parc d'Activités du Rozier Coren dont l'investissement immobilier est porté par Saint-Flour Communauté dans le cadre d'un crédit-bail immobilier, et dont les travaux sont en cours depuis septembre 2022 ;

Vu les protocoles d'accord n°1 en date du 17 septembre 2021, n°2 en date du 18 juillet 2022, et son avenant n°1 en date du 27 octobre 2022 relatifs aux engagements de chacun dans cette extension ;

Considérant qu'une première partie de cette extension, d'une surface d'environ 536 m², est en cours de livraison, qui fera l'objet d'un Procès-verbal de réception partielle des travaux en date du 21 Décembre 2023 et d'un état des lieux, et la nécessité pour l'entreprise de l'occuper pour permettre la réhabilitation du bâtiment initial ;

Considérant qu'il convient de conclure, pour l'occupation de ces locaux, une convention d'occupation précaire, jusqu'à la signature du contrat de crédit-bail immobilier qui interviendra à la livraison finale du bâtiment, prévue fin avril 2024 ;

DECIDE

Article 1 : D'approuver et de signer la convention précaire d'occupation d'une première partie des locaux de l'extension d'Uniplanèze, soit 536 m² correspondant aux quai matière première, bureau quai, stockage sec, chambre froide positive, chambre froide négative, salle cartonnage, entre Saint-Flour Communauté et la SAS UNIPLANEZE, à compter du 22 décembre 2023 jusqu'à la livraison finale du bâtiment ;

Article 2 : De dire que cette convention précaire d'occupation est consentie à titre gratuit dans l'attente de la conclusion du contrat administratif de crédit-bail immobilier qui définira les conditions d'occupation de la totalité du bien immobilier ;

Article 3 : Ampliation de la présente décision sera transmise à Monsieur le Trésorier de Saint-Flour ;

Article 4 : Tout recours contentieux à l'encontre de la présente décision doit être présenté devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Fait à Saint-Flour, le 12 décembre 2023

La Présidente,



Céline CHARRIAUD

Il sera rendu compte de cette décision à la prochaine séance du conseil communautaire.

Transmise en Préfecture le

Publiée sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20231212-DEC2023-642-AU
Date de réception en préfecture : 14/12/2023

EXTENSION D'UNIPLANEZE

Convention précaire d'occupation de locaux

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

D'une part,

Saint-Flour Communauté, représentée par Madame Céline CHARRIAUD, Présidente, dument habilité par décision n°2023- ;

Sise Village d'entreprises – 1 rue des Crozes - ZA Rozier Coren – 15 100 Saint-Flour

Ci-après dénommée « **Le propriétaire** »

Et d'autre part,

La SAS UNIPLANEZE, représentée Yannick ROUZAIRE, directeur
Sise ZA ROZIER COREN - 4 rue de la Tranchée – 15 100 Saint-Flour

Ci-après dénommée « **L'occupant** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La société UNIPLANEZE, spécialisée dans la fabrication de plats cuisinés régionaux, est installée sur la zone d'activités du Rozier Coren depuis le 1^{er} janvier 2000 dans le cadre d'un atelier relais, ayant donné lieu à la conclusion d'un contrat administratif de crédit-bail immobilier avec Saint-Flour Communauté, arrivé à échéance le 31 décembre 2020.

La communauté de communes, dans le cadre de ses compétences en matière d'immobilier d'entreprise, a souhaité accompagner l'entreprise UNIPLANEZE dans son projet de développement dans le cadre d'un nouvel atelier relais avec conclusion d'un contrat administratif de crédit-bail immobilier.

La communauté de communes est pour cela maître d'ouvrage de l'opération immobilière, conformément aux protocoles d'accord n°1 en date du 17 septembre 2021, n°2 en date du 18 juillet 2022, et son avenant n°1 en date du 27 octobre 2022 relatifs aux engagements de chacun dans cette extension.

Les travaux portés par Saint-Flour communauté ont débuté en septembre 2022, une première partie de locaux soit 536 m² a été livrée fin novembre 2023. La société UNIPLANEZE a la nécessité d'occuper cette partie de locaux pour permettre les travaux de réhabilitation du bâtiment initial, sur la parcelle cadastrée section AD n°105.

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation de ces locaux, jusqu'à la signature du crédit-bail immobilier qui interviendra à la livraison finale du bâtiment.

Article 1 : Désignation du bien mis à disposition

Saint-Flour Communauté met à disposition, dans le cadre de la présente convention, à l'occupant, qui accepte pour son activité agroalimentaire, les locaux suivants :

- Quai Matière première : 80.99 m²
- Bureau quai : 12.75 m²
- Stockage sec : 120.82 m²
- Chambre froide positive : 91.55 m²
- Chambre froide négative : 186.50 m²
- Décartonnage : 46.59 m²

conformément au plan ci-joint.

L'occupant déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir vu et visité préalablement aux présentes, et qui font l'objet d'un Procès-verbal de réception partielle des travaux en date du 21 Décembre 2023 et d'un état des lieux. En cas de dégradations de son fait, l'occupant s'engage à une remise en état totale des lieux.

Article 2 : Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour la période du 1^{er} décembre 2023 jusqu'à la livraison finale du bâtiment, prévue en avril 2024. Un contrat administratif de crédit-bail immobilier sera ensuite conclu entre les deux parties, définissant les conditions d'occupation de la totalité du bâtiment.

Article 3 : Loyer

La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit, jusqu'à la signature du contrat de crédit-bail immobilier.

Article 4 : Résiliation - Avenant

La présente convention ne peut être résiliée.

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 5 : Assurances

L'occupant devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc., pendant toute la durée de l'occupation, les locaux mis à disposition ainsi que tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra plus généralement assurer le risque locatif et tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tout tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le preneur devra acquitter chaque année les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

L'occupant devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au propriétaire, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'occupant souscrira également un abonnement « Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats ou de notes de couvertures dans le mois suivant la signature de la présente.

Article 6 : Cession

L'occupant ne pourra céder en aucun cas son droit à occupation ; il ne pourra pas donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou domicilier qui que ce soit dans les lieux loués.

Article 7 : Sous-location

L'occupant ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux ni les louer à un tiers.

Accusé de réception en préfecture
015-200066660-20231212-DEC2023-642-AU
Date de télétransmission : 14/12/2023
Date de réception en préfecture : 14/12/2023

Article 8 : Clause résolutoire

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 9 : Etat des lieux – Restitution des locaux

Un état des lieux contradictoire est établi à la remise des clés par le propriétaire.

Article 10 : Contentieux

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle. En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

Article 11 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le preneur fait élection de son domicile à Uniplanèze – ZA Rozier Coren – 4 rue de la Tranchée – 15 100 Saint-Flour ;

- le bailleur fait élection de domicile en ses locaux administratifs au Village d'entreprises- ZA du Rozier Coren – 1 Rue des Crozes - 15 100 Saint-Flour.

Fait à Saint-Flour, le

En deux exemplaires originaux,

Pour la communauté

Céline CHARRIAUD

Pour le preneur,

Yannick ROUSAIRE